

**CÔNG TY CỔ
PHẦN XÂY
LẬP VÀ SẢN
XUẤT CÔNG
NGHIỆP**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY LẬP VÀ SẢN XUẤT CÔNG
NGHIỆP

DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HÀ NỘI,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ
SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP,

OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:
0101058736

Reason: I am the author of this document

Location: your signing location here

Date: 2026.03.30 17:08:36+07'00'

Foxit Reader Version: 10.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	10 - 31

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP

Số 1 Đại Đồng, phường Vĩnh Hưng, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Công nghiệp Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam). Công ty chính thức được chuyển đổi và hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần theo Quyết định số 2980/QĐ-BCN ngày 22/9/2005 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp (nay là Bộ Công thương).

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần có mã số doanh nghiệp là 0101058736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 31/3/2006, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 14 ngày 26/7/2025 do Phòng Đăng ký Kinh doanh và Tài chính Doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp về việc thay đổi địa chỉ kinh doanh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 26/7/2025 là: 45.450.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên thị trường UpCOM với mã CIP.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 1 Đại Đồng, phường Vĩnh Hưng, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Vương Khả Hải	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)
Bà Trần Thị Minh	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)
Ông Phạm Hùng	Thành viên
Ông Trần Văn Long	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Ngô Đức Cường	Trưởng ban
Ông Trần Đức Hoàng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Trần Văn Long	Giám đốc
Ông Ngô Quang Hưng	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/08/2025)
Ông Phạm Hùng	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/10/2025)
Ông Nguyễn Hùng Anh	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/3/2025)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Số: 234/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp, được lập ngày 28 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2025, số dư công nợ phải thu (Mã số 131, 132, 136) chưa đối chiếu, xác nhận là 46,16 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024 là 46,33 tỷ VND); số dư công nợ phải trả (Mã số 311, 312, 319) chưa đối chiếu, xác nhận là 37,41 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024 là 42,08 tỷ VND). Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục để xem xét các số dư này, tuy nhiên các thủ tục mà chúng tôi thực hiện chưa giúp chúng tôi có được đầy đủ các bằng chứng cần thiết về tính hiện hữu đối với các khoản công nợ phải thu, phải trả này, cũng như các khoản dự phòng cần trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số 5.7, Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến một số công trình tồn đọng chưa được thực hiện quyết toán tại ngày 31/12/2025 là 43,87 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024 là 44,09 tỷ VND). Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục để xem xét số dư này, tuy nhiên các thủ tục thực hiện chưa giúp chúng tôi thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hợp lý và khả năng thu hồi của khoản chi phí này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Mã số 250) của Công ty có số dư là 15,58 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024 là 15,58 tỷ VND). Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục để xem xét số dư này, tuy nhiên các thủ tục mà chúng tôi thực hiện chưa giúp chúng tôi thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá sự suy giảm giá trị và ước tính số dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cần trích lập bổ sung. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.



Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Tiên
Kiểm toán viên

Số Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2026-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		280.728.041.050	241.555.151.269
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	17.877.829.227	258.888.542
1. Tiền	111		17.877.829.227	258.888.542
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		16.058.032.640	1.280.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	16.058.032.640	1.280.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		180.257.853.612	166.549.584.457
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	95.840.293.003	87.124.182.462
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	18.631.757.214	13.274.598.665
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	82.931.576.363	83.296.576.298
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(17.145.772.968)	(17.145.772.968)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	65.451.129.339	71.482.963.008
1. Hàng tồn kho	141		65.451.129.339	71.482.963.008
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.083.196.232	1.983.715.262
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	11.274.055	20.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.071.922.177	1.963.715.262
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		42.550.106.010	40.595.838.153
II. Tài sản cố định	220		7.581.390.817	7.816.524.349
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	6.937.956.181	7.146.696.973
- Nguyên giá	222		15.904.177.419	15.982.359.237
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.966.221.238)	(8.835.662.264)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	643.434.636	669.827.376
- Nguyên giá	228		919.936.601	919.936.601
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(276.501.965)	(250.109.225)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		252.950.947	252.950.947
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	252.950.947	252.950.947
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	14.390.211.000	14.390.211.000
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		12.200.000.000	12.200.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.380.000.000	3.380.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.189.789.000)	(1.189.789.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		20.325.553.246	18.136.151.857
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	20.325.553.246	18.136.151.857
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		323.278.147.060	282.150.989.422

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		305.162.001.919	264.124.133.735
I. Nợ ngắn hạn	310		278.515.955.487	237.016.278.578
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	142.973.715.967	131.057.872.776
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	9.265.049.888	8.298.554.461
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	14.080.481.516	12.855.498.669
4. Phải trả người lao động	314		786.378.738	1.351.370.211
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	13.569.569.151	1.206.763.108
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	270.072.728	203.406.061
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	28.389.153.327	26.993.566.120
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	69.013.357.050	54.813.357.050
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		168.177.122	235.890.122
II. Nợ dài hạn	330		26.646.046.432	27.107.855.157
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.17	26.382.913.432	27.107.855.157
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	263.133.000	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		18.116.145.141	18.026.855.687
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.20	18.116.145.141	18.026.855.687
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45.450.000.000	45.450.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45.450.000.000	45.450.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.498.950.000	4.498.950.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(31.832.804.859)	(31.922.094.313)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(31.922.094.313)	(31.985.638.964)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		89.289.454	63.544.651
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		323.278.147.060	282.150.989.422

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, Ngày 28 tháng 3 năm 2026

Giám đốc



Đặng Thị Cẩm Thi



Đỗ Văn Hùng



Trần Văn Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	106.704.404.763	53.871.900.184
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	106.704.404.763	53.871.900.184
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	104.764.830.615	52.707.573.503
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		1.939.574.148	1.164.326.681
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	58.883.980	1.726.619
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.705.825.494	176.855.705
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.705.825.494	176.855.705
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	4.400.978.187	4.345.235.712
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		(4.108.345.553)	(3.356.038.117)
11. Thu nhập khác	31	6.6	7.110.733.167	6.139.184.049
12. Chi phí khác	32	6.6	2.913.098.160	2.719.601.281
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	4.197.635.007	3.419.582.768
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		89.289.454	63.544.651
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		89.289.454	63.544.651
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	20	14

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, Ngày 28 tháng 3 năm 2026

Giám đốc



Đặng Thị Cẩm Thi



Đỗ Văn Hùng



Trần Văn Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		89.289.454	63.544.651
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		235.133.532	276.378.542
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(67.456.707)	(1.726.619)
- Chi phí lãi vay	06		1.705.825.494	176.855.705
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.962.791.773	515.052.279
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(12.816.476.070)	(10.583.720.369)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		6.031.833.669	(323.353.476)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		25.879.262.624	(7.663.271.757)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.180.675.444)	400.100.924
- Tiền lãi vay đã trả	14		(679.506.934)	(274.514.771)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(67.713.000)	(140.652.345)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		18.129.516.618	(18.070.359.515)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(30.300.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		8.572.727	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(14.778.032.640)	(1.280.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		58.883.980	1.726.619
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(14.710.575.933)	(1.308.573.381)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		23.000.000.000	10.500.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(8.800.000.000)	(1.951.808.387)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		14.200.000.000	8.548.191.613
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		17.618.940.685	(10.830.741.283)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		258.888.542	11.089.629.825
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	17.877.829.227	258.888.542

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, Ngày 28 tháng 3 năm 2026

Đặng Thị Cẩm Thi

Đỗ Văn Hùng



Trần Văn Long

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Công nghiệp Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam). Công ty chính thức được chuyển đổi và hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần theo Quyết định số 2980/QĐ-BCN ngày 22/9/2005 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp (nay là Bộ Công thương).

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần có mã số doanh nghiệp là 0101058736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 31/3/2006, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 14 ngày 26/7/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp về việc thay đổi địa chỉ kinh doanh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 26/7/2025 là: 45.450.000.000 VND (*Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với mã CIP.

Tên giao dịch bằng Tiếng Anh: CONSTRUCTION AND INDUSTRIAL PRODUCTION JOIN STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: CIPC.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 1 Đại Đồng, phường Vĩnh Hưng, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 22 người (tại 31/12/2024 là 31 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác: Chi tiết: Lắp đặt hệ thống thiết bị khác không thuộc về điện, hệ thống ống tưới nước, hệ thống lò sưởi và điều hòa nhiệt độ hoặc máy móc công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng kỹ thuật dân dụng; Lắp đặt hệ thống thiết bị trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng như: thang máy, cầu thang tự động, các loại cửa tự động, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống hút bụi, hệ thống âm thanh, hệ thống thiết bị dùng cho vui chơi giải trí; Lắp đặt thiết bị công nghệ, điện nước, đo lường, phòng chống cháy;
- Lắp đặt hệ thống điện; Hoàn thiện công trình xây dựng; Sản xuất các thiết bị nâng hạ và bốc xếp; sản xuất khác chưa được phân vào đâu; sản xuất đồ gỗ xây dựng; cắt tạo dáng và hoàn thiện đá; Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng kim loại; gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại; Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; Phá dỡ; chuẩn bị mặt bằng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: hoạt động xây dựng chuyên dụng trong một bộ phận thông thường khác nhau về thể loại cấu trúc, yêu cầu phải có kỹ năng riêng chuyên sâu hoặc phải có thiết bị dùng riêng như: Xây dựng nền móng của tòa nhà, gồm đóng cọc, thử độ âm và công việc thử nước, chống ẩm các tòa nhà; chôn chân trụ; dỡ bỏ các phần thép không tự sản xuất; uốn thép; xây gạch và đặt đá; lợp mái bao phủ tòa nhà; dụng giàn giáo và các công việc tạo dựng mặt bằng dỡ bỏ hoặc phá hủy các công trình xây dựng trừ việc thuê giàn giáo và bạt bằng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện).
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Chi tiết: giám sát thi công công trình dân dụng, lĩnh vực chuyên môn giám sát; xây dựng và hoàn thiện; thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật; tư vấn đầu tư; lập dự án và tổng dự toán; quản lý dự án (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình); lập dự án đầu tư xây dựng; thiết kế quy hoạch xây dựng; thiết kế kiến trúc công trình; thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế công trình cấp thoát đánh giá hiệu quả dự án đầu tư xây dựng công trình; xác định chỉ tiêu xuất vốn đầu tư; định mức, đơn giá xây dựng công trình; chỉ số giá xây dựng; đo bóc khối lượng xây dựng công trình; lập thẩm tra dự toán xây dựng công trình; xác định giá gói thầu; giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng; kiểm soát chi phí xây dựng công trình; lập hồ sơ thanh quyết toán hợp đồng; lập hồ sơ thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Kinh doanh bất động sản quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; Chi tiết: Dịch vụ vận tải đường bộ, đại lý hàng hóa, cho thuê thiết bị và kho bãi;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Chi tiết: mua, bán thiết bị, vật tư kỹ thuật, vật liệu xây dựng;
- Xây nhà ở;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại; Chi tiết: Sản xuất kết cấu thép, nhà tiền chế, thiết bị phi tiêu chuẩn, tấm lợp kim loại và phụ kiện;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Giáo dục nhà trẻ;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; Chi tiết: Đại lý, môi giới (không bao gồm môi giới bất động sản và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài);
- Giáo dục mẫu giáo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Chi tiết: Xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 220KV; xây lắp đường dây và trạm biến áp, công trình nguồn điện; xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng đến nhóm A; các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu công nghiệp và khu dân cư; công trình giao thông đường bộ, cầu cảng, thủy lợi;
- Giáo dục tiểu học;
- Đào tạo sơ cấp;
- Giáo dục trung học cơ sở;
- Giáo dục trung học phổ thông;
- Đào tạo trung cấp;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Chi tiết: cho công nhận thuê lưu trú./.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là: Thi công xây lắp các công trình và cho thuê tài sản...

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động xây lắp của Công ty phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà Công ty thực hiện.

1.4 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp là có thể so sánh được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025 Công ty có các Công ty liên kết và các đơn vị trực thuộc như sau:

Công ty liên kết	Ngành nghề kinh doanh	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Bê tông ly tâm Vinaincon	Sản xuất bê tông	Thôn Thấp Phan, xã Nam Sách, tỉnh Hải Dương	20%	20%
Công ty Cổ phần Bao bì Sông Công	Sản xuất bao bì	Tổ dân phố 4A, phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên	38%	38%

Đơn vị phụ thuộc**Địa chỉ**

Chi nhánh Công ty CP Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp - Xí nghiệp Xây lắp và Thi công cơ giới (*)	Số 150/72 Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Công ty CP Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp - Xí nghiệp Xây lắp và Khảo sát công trình	Số 1 Đại Đồng, phường Vĩnh Hưng, thành phố Hà Nội

(*) Chi nhánh đã bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký hoạt động.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư khác***

Công ty liên kết là đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp nhập bình quân tháng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và Khấu hao tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	05 - 06
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý, tài sản cố định khác	03

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị quyền sử dụng đất có thời hạn và phần mềm máy tính.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao theo đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình, thời gian khấu hao quyền sử dụng đất là 50 năm, phần mềm máy tính là 05 năm.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng và phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí đầu tư xây dựng tài sản tại khu đất 150/72 được phân bổ theo thời gian cho thuê là 39 năm kể từ ngày ký hợp đồng là 22/5/2023 đến ngày 19/6/2062.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí của các công trình như Dự án Xuân Phương, xây dựng Nhà điều hành Xí nghiệp Xây lắp và Thi công cơ giới và dự án khu nhà làm việc Xí nghiệp Xây lắp 7 được ghi nhận theo giá gốc.

Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả Công ty liên kết).
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay trích trước: Trích trước theo hợp đồng vay;
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản;

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào thu nhập khác trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng, thu nhập khác

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:
- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Đối với tiền lãi và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh xây lắp, hoạt động khác chiếm tỷ trọng nhỏ do đó toàn bộ doanh thu, chi phí, và các tài sản, công nợ chỉ phục vụ duy nhất cho hoạt động này... và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	108.162.159	83.850.613
Tiền gửi ngân hàng	17.769.667.068	175.037.929
Tổng	17.877.829.227	258.888.542

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	16.058.032.640	16.058.032.640	1.280.000.000	1.280.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	16.058.032.640	16.058.032.640	1.280.000.000	1.280.000.000
Tổng	16.058.032.640	16.058.032.640	1.280.000.000	1.280.000.000

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội với lãi suất từ 4,3% đến 6,1%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	95.840.293.003	87.124.182.462
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Anh	8.473.127.020	8.473.127.020
Công ty TNHH Địa ốc EDEN GARDEN	18.681.403.650	18.681.403.650
Ban QLDA ĐT XD công trình dân dụng TPHN	7.108.592.890	7.108.591.563
Ban Quản lý dự án đầu tư quận Ba Đình	-	2.494.012.000
Ban QLDA Đầu tư XD khu vực Agribank	5.265.521.100	4.976.936.651
Công ty Cổ phần đầu tư Landcom	16.509.242.280	11.127.761.262
Các khách hàng khác	39.802.406.063	34.262.350.316
Tổng	95.840.293.003	87.124.182.462
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 7.1</i>	<i>641.014.693</i>	<i>641.014.693</i>

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	18.631.757.214	13.274.598.665
Công ty TNHH Xây dựng và TM QP Việt Nam	2.701.722.900	2.701.722.900
Công ty TNHH thiết kế KT XD Lâm Mộc Sơn	1.639.721.432	-
Công ty CP ARCHITECTURE FOR YOU	2.998.585.412	27.897.847
Các nhà cung cấp khác	11.291.727.470	10.544.977.918
Tổng	18.631.757.214	13.274.598.665

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.5 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	82.931.576.363	(11.654.145.102)	83.296.576.298	(11.654.145.102)
Phải thu cổ phần hóa	-	-	-	-
Phải thu khác	45.532.028.731	(4.839.459.295)	47.216.757.694	(4.839.459.295)
<i>Tân - Công trình gia cố</i>				
<i>Sông Nhuệ</i>	4.123.936.278	-	4.123.936.278	-
<i>Thiện - Công trình Viettel</i>				
<i>Cà Mau</i>	2.887.126.342	-	2.887.126.342	-
<i>H.V.Tĩnh-CT khu đất 1,65ha Cổ</i>				
<i>Nhuế</i>	4.445.167.453	-	3.860.329.225	-
<i>Công ty 27/7 Ninh Bình - CT</i>				
<i>XMIN</i>	3.628.925.510	-	3.628.925.510	-
<i>+ Phải thu các đối tượng khác</i>	30.446.873.148	(4.839.459.295)	32.716.440.339	(4.839.459.295)
Tạm ứng (*)	37.399.547.632	(6.814.685.807)	36.079.818.604	(6.814.685.807)
Ký cược, ký quỹ	-	-	-	-
Tổng	82.931.576.363	(11.654.145.102)	83.296.576.298	(11.654.145.102)
<i>Trong đó phải thu các bên liên</i>				
<i>quan trình bày tại Thuyết minh</i>				
<i>7.1</i>	300.163.700	-	300.163.700	-

(*) Chủ yếu bao gồm các khoản tạm ứng cho cán bộ nhân viên, tổ đội phục vụ thi công các công trình.

5.6 Nợ xấu

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Ông Dương Đức Hạnh	2.363.015.009	(2.363.015.009)	-	2.363.015.009	(2.363.015.009)	-
Công ty CP Chế tạo máy Vinacomín	5.436.575.194	(5.436.575.194)	-	5.436.575.194	(5.436.575.194)	-
Ông Đào Mạnh Hùng	961.414.679	(961.414.679)	-	961.414.679	(961.414.679)	-
Ông Trần Văn Phúc	1.600.816.467	(1.600.816.467)	-	1.600.816.467	(1.600.816.467)	-
Đối tượng khác	6.783.951.619	(6.783.951.619)	-	6.783.951.619	(6.783.951.619)	-
	17.145.772.968	(17.145.772.968)	-	17.145.772.968	(17.145.772.968)	-

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	702.728.874	-	802.402.258	-
Công cụ, dụng cụ	12.370.818	-	12.370.818	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dờ dang (*)	64.736.029.647	-	70.668.189.932	-
Tổng	65.451.129.339	-	71.482.963.008	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

(*) Chi tiết các công trình sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công trình K2 Mỹ Đình	17.650.161.282	17.650.161.282
DA mở rộng gang thép Thái Nguyên 2009	7.256.932.620	7.256.932.620
Công trình New Melbourne Bắc Ninh	1.236.273.802	1.236.273.802
Dự án Trung tâm GDDT - Sở KHCN Hà Nội.	5.151.754.503	5.147.550.708
Công trình Nhà máy Xi măng Thái Nguyên	3.390.213.866	3.390.213.866
Các công trình khác	30.050.693.574	35.987.057.654
Tổng (i)	64.736.029.647	70.668.189.932

(*) Trong đó số dư các công trình xây lắp dở dang không biến động tại ngày 31/12/2025 là 43,87 tỷ VND (tại ngày 01/01/2025 là 44,09 tỷ VND).

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	11.274.055	20.000.000
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	11.274.055	20.000.000
Dài hạn	20.325.553.246	18.136.151.857
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	970.179.484	797.188.034
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	2.521.425.315	-
Chi phí đầu tư xây dựng tài sản chờ phân bổ (*)	16.833.948.447	17.338.963.823
Tổng	20.336.827.301	18.156.151.857

(*) Chi phí đầu tư tài sản của Công ty tại địa chỉ số 150 ngõ 72 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội phân bổ tương ứng với thời gian cho thuê là 39 năm.

5.9 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	12.826.604.340	2.312.033.270	690.809.810	152.911.817	15.982.359.237
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	78.181.818	78.181.818
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	78.181.818	78.181.818
Số dư tại 31/12/2025	12.826.604.340	2.312.033.270	690.809.810	74.729.999	15.904.177.419
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	5.679.907.367	2.312.033.270	690.809.810	152.911.817	8.835.662.264
Tăng trong năm	208.740.792	-	-	-	208.740.792
Khấu hao trong năm	208.740.792	-	-	-	208.740.792
Giảm trong năm	-	-	-	78.181.818	78.181.818
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	78.181.818	78.181.818
Số dư tại 31/12/2025	5.888.648.159	2.312.033.270	690.809.810	74.729.999	8.966.221.238
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	7.146.696.973	-	-	-	7.146.696.973
Tại 31/12/2025	6.937.956.181	-	-	-	6.937.956.181

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.9 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng đến thời điểm 31/12/2025 với giá trị là 5.615.979.212 VND (tại ngày 31/12/2024 là 5.694.161.030 VND).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 6.360.084.809 VND (tại ngày 31/12/2024 là 6.523.735.063 VND).

5.10 Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình*Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tài sản khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2025	814.636.601	75.000.000	30.300.000	919.936.601
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	814.636.601	75.000.000	30.300.000	919.936.601
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2025	165.144.974	75.000.000	9.964.251	250.109.225
Tăng trong năm	16.292.736	-	10.100.004	26.392.740
Khấu hao trong năm	16.292.736	-	10.100.004	26.392.740
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	181.437.710	75.000.000	20.064.255	276.501.965
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2025	649.491.627	-	20.335.749	669.827.376
Tại 31/12/2025	633.198.891	-	10.235.745	643.434.636

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng đến thời điểm 31/12/2025 với giá trị là 75.000.000 VND (tại ngày 31/12/2024 là 75.000.000 VND).

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	252.950.947	252.950.947
Đầu tư dự án Xuân Phương (*)	252.950.947	252.950.947
Tổng	252.950.947	252.950.947

(*) Dự án xây dựng trụ sở Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp tại số 150, ngõ 72 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty làm chủ đầu tư đã bị thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư. Hiện tại Công ty đã ký hợp đồng cho thuê tài sản dài hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP

Số 1 Đại Đồng, phường Vĩnh Hưng, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.12 Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)		
	Tỷ lệ Vốn năm giữ biểu quyết	Giá trị		Giá trị	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết					
Công ty CP Bao Bì Sông Công (1)	37,98%	4.200.000.000	-	4.200.000.000	-
Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaicon (2)	20,00%	8.000.000.000	(1.189.789.000)	8.000.000.000	(1.189.789.000)
Đầu tư vào đơn vị khác					
Công ty CP Xây lắp và SXCN Đức Giang (3)	10,00%	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp Việt Nam (4)	0,40%	2.180.000.000	-	2.180.000.000	-
Tổng		15.580.000.000	(*) (1.189.789.000)	15.580.000.000	(*) (1.189.789.000)

(1) Công ty CP Bao bì Sông Công là đơn vị kinh tế độc lập, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4600422297 ngày 07/3/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp. Vốn điều lệ của Công ty là 11.057.500.000 VND.

(2) Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaicon được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800727161 cấp ngày 08/07/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp. Vốn điều lệ của Công ty là 40.000.000.000 VND.

(3) Khoản đầu tư mua 120.000 cổ phần của Công ty CP Xây lắp và SXCN Đức Giang.

(4) Khoản đầu tư mua 200.000 cổ phần của Tổng Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Việt Nam.

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính tổng hợp do không có giá niêm yết trên thị trường, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.13 Phải trả người bán

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	142.973.715.967	142.973.715.967	131.057.872.776	131.057.872.776
Công ty CP Đầu tư Xây lắp và TM QT Hồng Hà	4.956.332.162	4.956.332.162	5.675.395.162	5.675.395.162
Công ty TNHH Sungshin Vina	4.050.000.000	4.050.000.000	4.050.000.000	4.050.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Xi măng Quang Sơn	4.592.975.000	4.592.975.000	4.592.975.000	4.592.975.000
Công ty CP XD và Kỹ thuật HAFA	2.688.342.209	2.688.342.209	3.967.420.109	3.967.420.109
Công ty CP Đầu tư Xây dựng hạ tầng và Khai thác mỏ Tân Việt Bắc	8.634.856.978	8.634.856.978	8.634.856.978	8.634.856.978
Công ty TNHH Tâm Phúc	2.665.487.079	2.665.487.079	2.665.487.079	2.665.487.079
Công ty CP Nhật Nam	-	-	-	-
Công ty TNHH AP Group Việt Nam	3.787.251.201	3.787.251.201	4.856.765.301	4.856.765.301
Công ty CP phát triển địa ốc Hoàng An	14.835.369.400	14.835.369.400	14.835.369.400	14.835.369.400
Công ty CP Đầu tư Landcom	15.630.779.438	15.630.779.438	-	-
Các nhà cung cấp khác	81.132.322.500	81.132.322.500	81.779.603.747	81.779.603.747
Tổng	142.973.715.967	142.973.715.967	131.057.872.776	131.057.872.776
<i>Trong đó phải trả người bán là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 7.1</i>	<i>4.592.975.000</i>	<i>4.592.975.000</i>	<i>4.592.975.000</i>	<i>4.592.975.000</i>

5.14 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	9.265.049.888	8.298.554.461
Công ty TNHH MTV Cơ khí Trần Hưng Đạo	-	93.179.216
UBND xã Tuyết Nghĩa	1.485.735.000	-
Các khách hàng khác	7.779.314.888	8.205.375.245
Tổng	9.265.049.888	8.298.554.461

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	12.855.498.669	2.447.964.883	1.222.982.036	14.080.481.516
Thuế giá trị gia tăng	2.911.095.712	850.569.717	850.569.717	2.911.095.712
Thuế thu nhập cá nhân	25.643.568	131.858.176	152.195.244	5.306.500
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.143.730.154	919.885.711	209.163.650	2.854.452.215
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	7.775.029.235	545.651.279	11.053.425	8.309.627.089

5.16 Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	13.569.569.151	1.206.763.108
Trích trước chi phí công trình và các chi phí khác	13.569.569.151	1.206.763.108
Tổng	13.569.569.151	1.206.763.108

5.17 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	270.072.728	203.406.061
Doanh thu cho thuê văn phòng	270.072.728	203.406.061
Dài hạn	26.382.913.432	27.107.855.157
Doanh thu cho thuê văn phòng (*)	26.382.913.432	27.107.855.157
Tổng	26.652.986.160	27.311.261.218

(*) Hợp đồng cho thuê tài sản số 01/2023-CIPC-KHKT ký với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Tổng hợp Thanh Thúy ngày 22/05/2023 về việc cho thuê tài sản là diện tích nhà văn phòng 3 tầng và hệ thống hạ tầng phụ trợ tại địa chỉ số 150 ngõ 72 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội với tổng diện tích sàn 819,59 m². Thời gian thuê 39 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 19/6/2062, tổng tiền thuê tài sản đã bao gồm VAT là 31.100.000.000 VND chưa bao gồm các khoản chi phí quản lý vận hành, giá trị tiền thuê đã được thanh toán toàn bộ qua ngân hàng trong năm.

5.18 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	28.389.153.327	26.993.566.120
Kinh phí công đoàn	75.629.907	53.491.187
Bảo hiểm xã hội	7.528	72.475.030
Các khoản phải trả phải nộp khác	28.313.515.892	26.867.599.903
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>1.462.621.255</i>	<i>1.462.621.255</i>
<i>Tổng Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Việt Nam</i>	<i>456.750.000</i>	<i>456.750.000</i>
<i>Phải trả các Đội xây lắp và phải trả khác</i>	<i>26.394.144.637</i>	<i>24.948.228.648</i>
Dài hạn	263.133.000	-
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	263.133.000	-
Tổng	28.652.286.327	26.993.566.120
<i>Trong đó phải trả khác là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 7.1</i>	<i>456.750.000</i>	<i>456.750.000</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP
Số 1 Đại Đồng, phường Vĩnh Hưng, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025 (VND)		Trong năm		01/01/2025 (VND)	
	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị	69.013.357.050			23.000.000.000	8.800.000.000
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Hai Bà Trưng (1)	44.141.617.613	44.141.617.613	-	-	44.141.617.613	44.141.617.613
Vay cá nhân (2)	24.871.739.437	24.871.739.437	23.000.000.000	8.800.000.000	10.671.739.437	10.671.739.437
Tổng	69.013.357.050	69.013.357.050	23.000.000.000	8.800.000.000	54.813.357.050	54.813.357.050

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2021/14/HĐTD ngày 19/11/2021 ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Hạn mức cấp tín dụng tối đa là 140 tỷ VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn: Từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 30/9/2022. Lãi suất xác định cho từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kì. Tài sản đảm bảo: Thế chấp, cầm cố tài sản thuộc sở hữu của Bên được bảo lãnh/Bên thứ ba, toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Bên được bảo lãnh tại Ngân hàng và tại Tổ chức tín dụng khác.... Đến 31/12/2023, thời hạn của hợp đồng tín dụng này đã hết nhưng Ngân hàng chưa cấp hợp đồng tín dụng hạn mức mới do Công ty đang được cơ cấu lại nợ, vay, các hợp đồng vay mới có phát sinh sẽ được ký hợp đồng vay riêng theo từng món vay cụ thể.

Hợp đồng tín dụng số 01/2023/14/HĐTD ngày 17/01/2023 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Số tiền vay: 5.658.452.000 VND. Mục đích: thanh toán KLHT các hạng mục tại công trình Nâng cấp bệnh viện đa khoa huyện Thường Tín, Hà Nội cho Công ty CP Xây dựng và kỹ thuật HAFA và Công ty TNHH AP Group Việt Nam. Thời hạn vay: 11 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn: 10,9%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng này. Các thỏa thuận về biện pháp đảm bảo được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng bảo đảm được giao kết trước/cùng/sau ngày của hợp đồng này.

Hợp đồng tín dụng số 02/2023/14/HĐTD ngày 18/01/2023 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Số tiền vay: 3.598.479.000 VND. Mục đích: thanh toán theo hóa đơn GTGT số 00000004, 00000005, 00000006, 00000008, 00000009, 00000010 ngày 17/01/2023. Thời hạn vay: 11 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn: 10,9%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng này. Các thỏa thuận về biện pháp đảm bảo được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng bảo đảm được giao kết trước/cùng/sau ngày của hợp đồng này.

Hiện tại Công ty đang làm việc với Ngân hàng để cơ cấu lại khoản vay, khoản lãi phát sinh và các khoản phạt lãi quá hạn.
(2) Các khoản vay vốn cá nhân để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, với lãi suất thông thường 9,6%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.20 Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	45.450.000.000	4.498.950.000	(31.985.638.964)	17.963.311.036
Lãi trong năm trước	-	-	63.544.651	63.544.651
Số dư tại 31/12/2024	45.450.000.000	4.498.950.000	(31.922.094.313)	18.026.855.687
Số dư tại 01/01/2025	45.450.000.000	4.498.950.000	(31.922.094.313)	18.026.855.687
Lãi trong năm nay	-	-	89.289.454	89.289.454
Số dư tại 31/12/2025	45.450.000.000	4.498.950.000	(31.832.804.859)	18.116.145.141

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	23.700.930.000	23.700.930.000
Vốn góp của các cổ đông khác	21.749.070.000	21.749.070.000
Tổng	45.450.000.000	45.450.000.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	45.450.000.000	45.450.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	45.450.000.000	45.450.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.545.000	4.545.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.545.000	4.545.000
Cổ phiếu phổ thông	4.545.000	4.545.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.545.000	4.545.000
Cổ phiếu phổ thông	4.545.000	4.545.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	106.704.404.763	53.871.900.184
Tổng	106.704.404.763	53.871.900.184

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	104.764.830.615	52.707.573.503
Tổng	104.764.830.615	52.707.573.503

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	58.883.980	1.726.619
Tổng	58.883.980	1.726.619

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	1.705.825.494	176.855.705
Tổng	1.705.825.494	176.855.705

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.400.978.187	4.345.235.712
Chi phí nhân viên quản lý	2.870.113.828	2.891.404.904
Chi phí khấu hao TSCĐ	240.155.471	241.550.474
Thuế phí và lệ phí	7.391.416	7.391.416
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.555.556	43.518.519
Chi phí bằng tiền khác	1.227.761.916	1.161.370.399
Tổng	4.400.978.187	4.345.235.712

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆPSố 1 Đại Đồng, phường Vĩnh Hưng,
thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.6 Thu nhập khác / Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Xử lý công nợ không phải trả	1.719.050.026	2.785.800.313
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, máy móc	3.544.784.148	3.223.702.120
Thu phạt vi phạm hợp đồng	1.715.388.628	-
Thu nhập khác	131.510.365	129.681.616
Tổng	7.110.733.167	6.139.184.049
Chi phí khác		
Tiền thuế và tiền phạt chậm nộp	546.613.616	1.220.663.738
Tiền thuê đất, chi phí cho thuê nhà xưởng	1.753.589.113	851.407.603
Chi phí khác	612.895.432	647.529.940
Tổng	2.913.098.160	2.719.601.281
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	4.197.635.007	3.419.582.768

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	44.192.464.306	11.922.177.354
Chi phí nhân công	10.645.045.992	5.131.792.943
Chi phí khấu hao tài sản cố định	235.133.532	241.550.474
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.015.870.425	38.358.097.216
Chi phí khác bằng tiền	1.235.153.332	1.399.191.228
Tổng	103.323.667.587	57.052.809.215

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	89.289.454	63.544.651
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(89.289.454)	(63.544.651)
+ Các khoản điều chỉnh tăng	546.613.616	927.220.602
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>546.613.616</i>	<i>927.220.602</i>
+ Các khoản điều chỉnh giảm	635.903.070	990.765.253
<i>Chuyển lỗ năm trước sang</i>	<i>635.903.070</i>	<i>990.765.253</i>
Tổng thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	89.289.454	63.544.651
Các khoản điều chỉnh		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lãi hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	89.289.454	63.544.651
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	4.545.000	4.545.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	20	14

(*) Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng người quản lý. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty TNHH Xi măng Quang Sơn	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Tư vấn & Thiết kế Xây dựng Vinaincon	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Xây lắp hóa chất	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Bao bì Sông Công	Công ty liên kết
Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaincon	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị		180.000.000	180.000.000
Ông Vương Khả Hải	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)	40.000.000	-
Bà Trần Thị Minh	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)	20.000.000	60.000.000
Ông Phạm Hùng	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ông Trần Văn Long	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Hương Giang	Thư ký HĐQT	24.000.000	24.000.000
Ban Kiểm soát		84.000.000	84.000.000
Ông Ngô Đức Cường	Trưởng ban	36.000.000	36.000.000
Ông Trần Đức Hoàng	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ban Giám đốc và người quản lý khác		1.014.407.220	917.007.653
Ông Trần Văn Long	Giám đốc	301.116.000	231.626.000
Ông Phạm Hùng	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/10/2025)	182.919.480	181.167.143
Ông Ngô Quang Hưng	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/8/2025)	90.855.000	-
Ông Nguyễn Hùng Anh	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/3/2025)	36.064.000	162.404.131
Bà Nguyễn Thị Hương Giang	Người được ủy quyền CBTT	166.569.380	154.406.401
Ông Đỗ Văn Hùng	Kế toán trưởng	236.883.360	187.403.978
Tổng		1.278.407.220	1.181.007.653

a) Số dư với bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		641.014.693	641.014.693
Công ty TNHH MTV Xi măng Quang Sơn	Cùng Công ty mẹ	158.059.693	158.059.693
Công ty TNHH MTV Xây lắp hóa chất	Cùng Công ty mẹ	482.955.000	482.955.000
Phải thu khác		300.163.700	300.163.700
Tổng Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Công ty mẹ	300.163.700	300.163.700
Phải trả người bán		4.592.975.000	4.592.975.000
Công ty TNHH Một thành viên Xi măng Quang Sơn	Cùng Công ty mẹ	4.592.975.000	4.592.975.000
Phải trả khác		456.750.000	456.750.000
Tổng Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Công ty mẹ	456.750.000	456.750.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, Ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Đặng Thị Cẩm Thi

Đỗ Văn Hùng

Trần Văn Long

